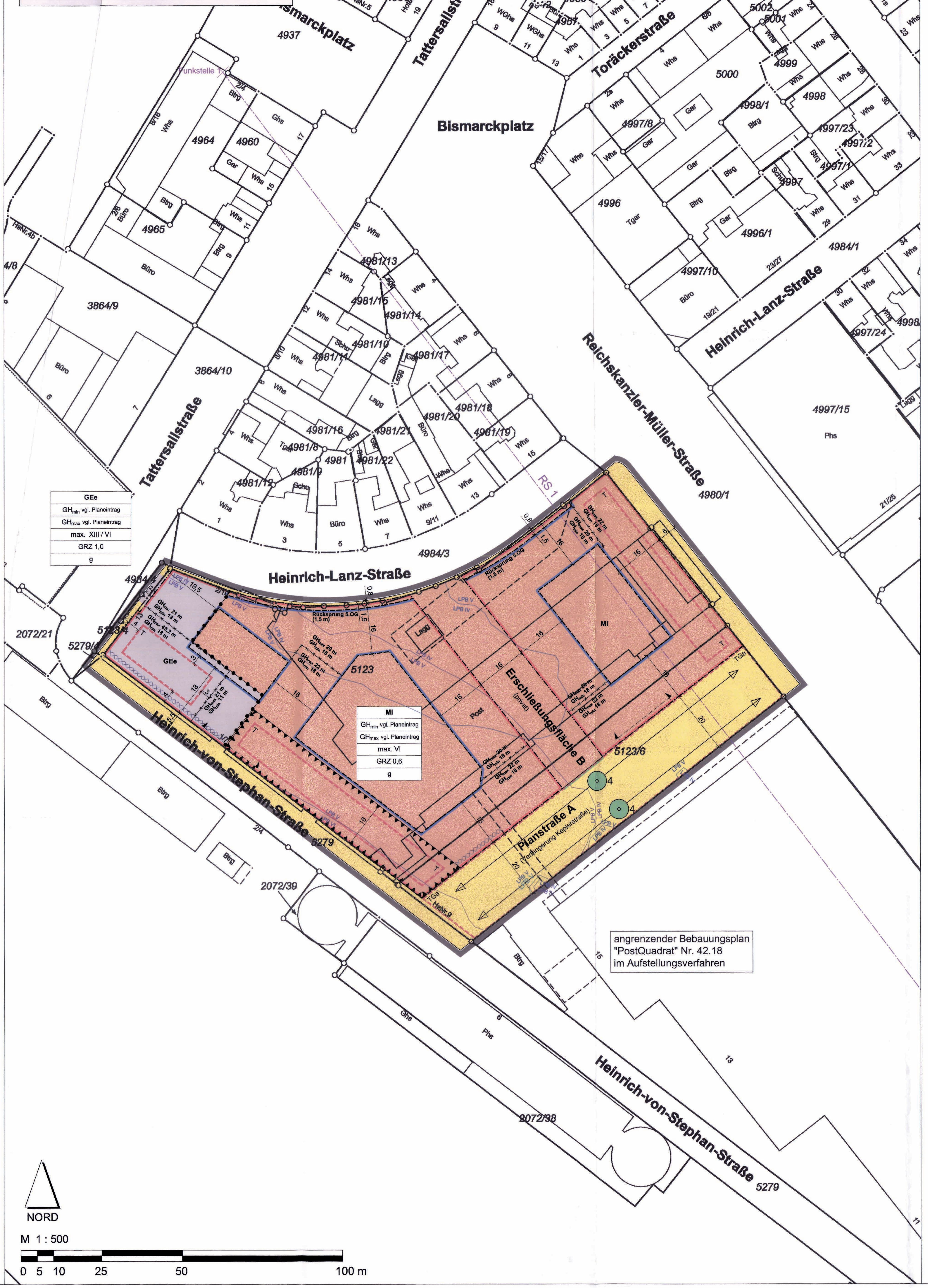
A PLANZEICHNUNG
Beschlussanlage 03



A PLANZEICHENERKLÄRUNG
Beschlussanlage 03

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Gebietsart
Mindestgebäudehöhe
maximale Gebäudehöhe
Zahl der Geschosse
Grundflächenzahl
Bauweise

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- GH min — Gebäudehöhe als Mindestmaß (§ 16,18 BauNVO)
- GH max — Gebäudehöhe als Höchstmaß, Oberkante aller Bauteile (§ 16,18 BauNVO)
- XIII / VI — Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- g — geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.0 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- TGa — Umgrenzung für Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO) TGa = Tiefgaragen
- T — Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen (§ 12 BauNVO) T = Technikaufbauten, Technikräume

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Bereich für Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- xxxxxxxx — Fassadenabschnitte ohne öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen
- Bereich ohne Wohnungen / Wohngebäude / ohne im Nachtzeitraum lärmschutzbedürftige Nutzungen
- Grenze zwischen zwei Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, z.B. zwischen Lärmpegelbereich IV und V
  - LPB V / LPB IV — Beurteilungszeitraum: Tag
  - LPB V / LPB IV — Beurteilungszeitraum: Nacht

7.0 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen in linearer Anordnung mit Festsetzung der Anzahl der Einzelbäume, z.B. 4

8.0 Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9.0 Hinweise (§ 74 LBO)

- RS 1 — Richtfunkstrecke Land Baden Württemberg Vermögen und Bau Amt Mannheim
  Höhe des Richtfunkstrahls im Bereich der überbauren Flächen: 47,34 bis 47,47 m

10.0 Informative Plankennzeichnungen

- 5123/6 — Flurstücksnummern
- Grenzlinien mit Grenzpunkten
- 6 — Maßangaben in Meter

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Beschlussanlage 04

Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind vorbehaltlich der im Folgenden ausgeschlossenen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Nicht zulässig sind:
- Wohnungen und Wohngebäude in dem durch Planeintrag festgesetzten Bereich entlang der Heinrich-von-Stefan-Straße
- Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke, die Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht, in dem durch Planeintrag festgesetzten Bereich entlang der Heinrich-von-Stefan-Straße Dazu zählen u.a. Pflegeheime, Kindergärten, Tageseinrichtungen und Einrichtungen für die Kleinkindbetreuung.
- Wohnungen im Erdgeschoss, soweit die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht mindestens 1.20 m über dem Niveau der angrenzenden Straße (Gehwegoberkante) liegt.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, zentrenrelevant sind die folgenden Sortimente:
  - (Schnitt-)Blumen
  - Bastel- und Geschenkartikel
  - Bekleidung aller Art
  - Briefmarken
  - Bücher
  - Campingartikel
  - Computer, Kommunikationselektronik
  - Drogeriewaren
  - Elektrokleingeräte
  - Fahrräder und Zubehör
  - Foto, Video
  - Gardinen und Zubehör
  - Glas, Porzellan, Keramik
  - Haus-, Heimtextilien, Stoffe
  - Haushaltswaren/ Bestecke
  - Kosmetika und Parfümerieartikel
  - Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
  - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
  - Leder- und Kürschnerwaren
  - Musikalien
  - Nähmaschinen
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Optik und Akustik
  - Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
  - Pharmazeutika
  - Reformwaren
  - Sanitätswaren
  - Schmuck, Gold- und Silberwaren
  - Schuhe und Zubehör
  - Spielwaren
  - Sportartikel einschl. Sportgeräte
  - Teppiche
  - Tonträger
  - Uhren
  - Unterhaltungselektronik und Zubehör
  - Waffen, Jagdbedarf
  - Wasch- und Putzmittel
  - Zeitungen / Zeitschriften.
- Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Glücksspiel und Erotik,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten,
- Als Randsortimente können zentrenrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen,
- Kioske und vergleichbare kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden und wohnenden Bevölkerung
- sonstige Vergnügungsstätten.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO I.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.2.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Zulässig sind vorbehaltlich der im Folgenden ausgeschlossenen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.3 Nicht zulässig sind:
Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, wie sie unter 1.1.2 genannt sind,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Tankstellen,
- Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Glücksspiel und Erotik.
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht. Dazu zählen u.a. Pflegeheime, Kindergärten, Tageseinrichtungen und Einrichtungen für die Kleinkindbetreuung.

1.2.4 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Öffentliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten,
- Als Randsortimente können zentrenrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen,
- Kioske und vergleichbare kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden und wohnenden Bevölkerung,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke., die keine Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen, deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, jedoch nicht entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße,
- sonstige Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes, einschließlich Attika. Die Gebäudemindesthöhe entlang der Blockrandbebauung beträgt 18 Meter. Ausgenommen davon ist ein Fassadenabschnitt im GEe an der Heinrich-von-Stephan-Straße entsprechend Planeintrag.
Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten und dergleichen) in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zugelassen werden:
- Im MI mit einer Höhe von max. 3,00 m
- Im GEe mit einer Höhe von max. 1,55 m

Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche kann eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch einzelne untergeordnete technische Aufbauten mit einer Höhe von maximal 2 m zugelassen werden, wenn der Abstand der technischen Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten aber nicht weniger als 1,5 m beträgt. Dies gilt nicht für den Bereich des Hochpunktes im GEe.

2.2 Bezugshöhe
Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Geländehöhe von 95,20 m ü.NN festgesetzt (Höhe des öffentlichen Gehwegs im Bereich des ehemaligen Hauptportals zur Tattersallstraße).

2.3 Grundflächenzahl GRZ
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO die gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte GRZ im Mischgebiet durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO die gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte GRZ im Gewerbegebiet auch durch bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.4 Maximal zulässige Geschosszahl
Es sind max. 6 Geschosse zulässig. Ausgenommen davon ist ein Teilbereich des GEe, hier sind max. 13 Geschosse zulässig.
Auf die maximal zulässige Zahl der Geschosse sind sowohl Vollgeschosse nach LBauO als auch darüber liegende Staffelgeschosse (nicht als Vollgeschoss anzurechnende Geschosse) anzurechnen.

2.5 Nichtanrechnung von Tiefgaragen auf die zulässige Geschossfläche
Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 3,4 BauNVO)
Die Bauweise ist in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Entlang der Heinrich-Lanz-Straße ist in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen das oberste Geschoss um 1,5 m gegenüber der Straße zurückzusetzen. Abweichend davon sind Treppenräume im obersten Geschoss um mindestens 1 m gegenüber der Straße zurückzusetzen.

3.3 Abweichungen von den festgesetzten Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
Entlang der Heinrich-Lanz-Straße, der Heinrich-von-Stephan-Straße und der Planstraße A (verlängerte Keplerstraße) kann ein Vortreten von Gebäudeteilen bis maximal 0,8 m zugelassen werden.
Im Bereich der Erschließungsfläche B (privat) ist auf der Südwestseite eine Überschreitung der Baulinie im Erdgeschoss durch der Erschließung dienende Vorbauten bis zu 2 m Tiefe und bis zu 6 m Breite zulässig.

Im Bereich der Erschließungsfläche B (privat) ist auf der Nordostseite eine Überschreitung der Baulinie durch Vorbauten bis zu 1,5 m Tiefe und bis zu 9 m Breite zulässig. Die Summe der Vorbauten darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet an der Nordwestgrenze des Geltungsbereichs (zur Tattersallstraße / Bahnhofsplatz) ist eine Überschreitung der festgesetzten Baulinie ausschließlich zur baulichen Integration des denkmalgeschützten Hauptportales des ehemaligen Postgebäudes zulässig.

Die in der Planzeichnung festgelegten Baulinien und Baugrenzen gelten nur für oberirdische Bauteile. Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außer-halb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Terrassen im Anschluss an die Gebäude sind abweichend hiervon auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Tiefgaragen
Stellplätze in Tiefgaragen sowie sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen
Oberirdische Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Blockinnenbereiche nicht zulässig. Im Bereich der Erschließungsfläche B sind oberirdische Garagen unzulässig.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken sind ausschließlich in den durch Planeintrag festgesetzten Bereichen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Rettungswege, fußläufige Zugänge sowie Zugänge und Zufahrten zum Unterhalt und zur Pflege der Blockinnenbereiche.

5. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Erschließungsfläche B zwischen der Heinrich-Lanz-Straße und der Planstraße A (verlängerte Keplerstraße) ist mit einem Geh- und Radfahrrecht von mind. 5 m Breite zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6. Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften I.V. mit Festsetzungen über bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu ~~treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO I.V. mit~~ § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

6.1.1 Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen
Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (in der Fassung von November 1989) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung für den Tagzeitraum und für den Nachtzeitraum zu entnehmen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	*erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB*		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	*Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches*	*Büroräume und ähnliches*
IV	*45*	*40*	*35*
V	*50*	*45*	*40*

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).
Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.
Für im Nachtzeitraum schutzbedürftige Räume (wie Schlafräume, Kinderzimmer in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten) sind die Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile (erf. R'W,res nach DIN 4109) um 5 dB zu erhöhen.
Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr der Verkehrslärmbeurteilungspegel 45 dB(A) nicht überschreitet.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

6.1.2 Grundrissorientierung
An den der Planstraße A (verlängerte Keplerstraße) und der Reichskanzler-Müller-Straße zugewandten Fassaden ist bei Wohnungen und wohnähnlichen Nutzungen durch Grundrissorientierung sicher zu stellen, dass mindestens einer der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in jeder Wohnung an der lärmabgewandten ruhigen Fassade angebracht wird.
An der Planstraße A (verlängerte Keplerstraße) und der Reichskanzler-Müller-Straße sind bei Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht, alle Schlaf- und Aufenthaltsräume durch Grundrissorientierung zur lärmabgewandten ruhigen Fassade zu orientieren.

6.1.3 Sicherung des Schallschutzkonzeptes
Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind Wohnungen und wohnähnliche Nutzungen erst zulässig, wenn sichergestellt ist, dass durch eine geschlossene Bebauung oder hinsichtlich ihrer Abschirmwirkung gleichwertige Maßnahmen, die Verkehrslärmeinwirkungen soweit abgeschirmt werden, dass an den maßgebenden Immissionsorten im Blockinnenbereich die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht eingehalten werden können. Dies gilt auch für Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke, die Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht. Dazu zählen u.a. Pflegeheime, Kindergärten, Tageseinrichtungen und Einrichtungen für die Kleinkindbetreuung.

6.2 Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen
Entlang der in der Planzeichnung gesondert mit xxxx kennzeichneten Baulinien an der Planstraße A und der Heinrich-von-Stephan-Straße dürfen keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angeordnet werden.
In dem mit Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung gekennzeichneten Bereich entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße sind keine Wohnungen, Wohngebäude oder sonstige im Nachtzeitraum schutzbedürftige Nutzungen zulässig.
Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der Regelungen der TA Lärm die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach Ziff. 6.1 vor dem betroffenen Fenster eingehalten werden.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Dachbegrünung
Dächer ab 10 m² Fläche sind mit Ausnahme des Hochhauses im GEe, sowie mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten, mit einer belebten Substratschicht von mind. 10 cm Stärke extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kombination von Anlagen zur solarenergetischen Nutzung mit Dachbegrünung ist zulässig.

7.2 Begrünung der Tiefgaragen
Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung muss mindestens 50 % der nicht überbauten Bereiche umfassen. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mind. 60 cm betragen, im Bereich der Baumpflanzungen mind. 120 cm.

Ausnahmen:
Ausnahmen von den festgesetzten Substratschichtdicken können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ergebnis führen wie in der Festsetzung.

7.3 Baumpflanzungen in den Blockinnenhöfen
Im Bereich der Blockinnenhöfe sind insgesamt 8 mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18-20 cm Stammumfang. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m³ durchwurzelbares Baumsubstrat mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen.
Standortgerechte Baumarten sind in der folgenden Pflanzliste aufgeführt, zwischen der Art und ihren Sorten wird nicht unterschieden:

Pflanzliste: Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste: Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche

Abweichungen von dieser Pflanzenliste können ausnahmsweise zugelassen werden.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Beschlussanlage 05

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß
§ 74 Landesbauordnung (LBO)
(§ 74 Abs. 1 LBO)

§ 1
Geltungsbereich

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42.17
Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Flurnummer:	
5123, 5123/6	Komplett im Geltungsbereich
5123/4, 5279, 5279/4, 4980/1, 4984/3	Teilweise im Geltungsbereich

§ 2
Bestandteil der Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 3 bis 6 dieser Satzung.

§ 3
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

Im Geltungsbereich der Satzung sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad zulässig.

Technische Dachaufbauten sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einheitlich gestalteten und in der Materialität dem Gebäude angepassten Umhausung zu umgeben.

Technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind darüber hinaus um mindestens das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenwänden zurückzusetzen.

Technische Aufbauten oder vergleichbare Bauteile, die die maximal festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten, müssen einen Abstand zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses von mindestens der Höhe der technischen Aufbauten aber nicht weniger als 1,5 m einhalten.

§ 4
Werbeanlagen innerhalb der Baugebiete
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen folgenden Anforderungen entsprechen:

1. Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. der Attika sind nicht zulässig.
2. An dem Hochhaus im GEe ist eine Werbeanlage aus Einzelbuchstaben im Bereich der Attika zulässig. Die Werbeanlage darf die Wandhöhe nicht überragen.
3. Es dürfen insgesamt höchstens 5 % der jeweiligen Fassadenfläche durch Werbeanlagen überdeckt werden.
4. Flächige Werbeanlagen dürfen eine Größe von bis zu 4 m² nicht überschreiten.
5. Flächig auf die Fassade aufgebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Bauflucht hinausragen.
6. Schriftzüge aus Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 0,6 m, an der Fassade zur Reichskanzler-Müller-Straße von 0,8 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind einzelne Buchstaben und Embleme innerhalb der Schriftzüge mit einer Höhe bis zu 0,8 m, an der Fassade zur Reichskanzler-Müller-Straße von bis zu 1,2 m.
7. Werbetürme bzw. Werbepylone sind nicht zulässig.
8. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Displays) sowie akustische Werbung sind nicht zulässig.
9. Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

§ 5
Gestaltung der unbebauten Flächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

Innerhalb der Erschließungsfläche B sind Einfriedungen unzulässig.
Standplätze für Abfallbehälter sind baulich in die Gebäude zu integrieren.

§ 6
Andere als die in § 5 Abs. 7 vorgeschriebenen Maße (Abstandsflächen)
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO BW)

Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes entlang der Heinrich-von-Stefan-Straße beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 der Wandhöhe.

§ 7
Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO BW handelt, wer entgegen den Festsetzungen dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften handelt.

§ 8
Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 74 Abs. 7 LBO BW mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch erst, sobald der Bebauungsplan Nr. 42.17 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

D HINWEISE
Beschlussanlage 06

Hinweise

1. Rechtsvorschriften
Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Mannheim, Beratungszentrum Bauen und Umwelt, Collinistraße 1, 68161 Mannheim zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

2. Baubeschränkungen im Bereich des Verkehrslandeplatzes
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Verkehrslandeplatzes „City-Airport Mannheim".
In der weiteren Umgebung ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn die Bauwerke folgende Begrenzung überschreiten sollen:
- im Umkreis von 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt eine Höhe von 25 Metern (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt),
- im Umkreis von 4 Kilometer bis 6 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt die Verbindungslinie, die von 45 Meter Höhe bis 100 Meter Höhe (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) ansteigt;

Für das Aufstellen und den Betrieb von Baukränen ist die vorherige Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

3. Artenschutz
Im Voraus zu den erforderlichen Abrissarbeiten von Gebäuden werden diese auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren kontrolliert (ganzjährig). Sollten die Abrissarbeiten zwischen dem 1. März und dem 31. August und damit während der Lege-, Brut und Aufzuchtzeit von Vögeln durchgeführt werden, werden bei den Kontrollen auch aktuell genutzte Nistmöglichkeiten von an Gebäuden brütenden Vogelarten erfasst.
Die Kontrollen werden abschnittsweise, in zeitlicher Nähe zum Abriss der jeweiligen Gebäudeteile durchgeführt. Werden dabei Fledermäuse bzw. aktuelle Brutvorkommen festgestellt, werden die Abrissarbeiten erst nach Verlassen der Quartiere bzw. nach dem Ausflug der Jungvögel durchgeführt.

4. Denkmalschutz
An der Nordwestfassade des Postgebäudes Heinrich-Lanz-Straße 2, Flst.Nr. 5123/4 befindet sich das Hauptportal des Postamtes, aus dem Jahr 1910/12 mit neuklassizistischer Prägung und Jugendstileinflüssen. Das eigentliche Gebäude wurde 1982 abgebrochen. Das Portal ist ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG und ist beim Neubau ebenfalls an der Nordwestfassade wiederzuverwenden.
Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals ist nach einer vorherigen Abstimmung mit dem Ref. 26, Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

6. Archäologische Denkmalpflege
Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Ref. 21 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 21 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

7. Richtfunkstrecken
Innerhalb und außerhalb des Plangebietes verlaufen mehrere Richtfunkstrecken. Im Rahmen der Baugenehmigungen sind diese zu berücksichtigen und ggf. gutachterlich zu untersuchen. Des Weiteren verlaufen außerhalb des Plangebietes weitere Richtfunkstrecken der Polizei Baden-Württemberg. Aus Sicherheitsgründen ist die genaue Lage der Richtfunkstrecken nicht öffentlich. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahrens in das jeweilige Vorhaben mit dem Land Baden-Württemberg, Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei, Referat 32 - Funkbetrieb (ASDBW), Heininger Straße 100, 73037 Göppingen abzustimmen.

8. Einsichtnahme in Technische Regelwerke
Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden technischen Regelwerke können bei der Stadt Mannheim, Beratungszentrum Bauen und Umwelt, Verwaltungsgebäude Collini-Center im Erdgeschoss, Collinistraße 1, 68161 Mannheim, während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748)

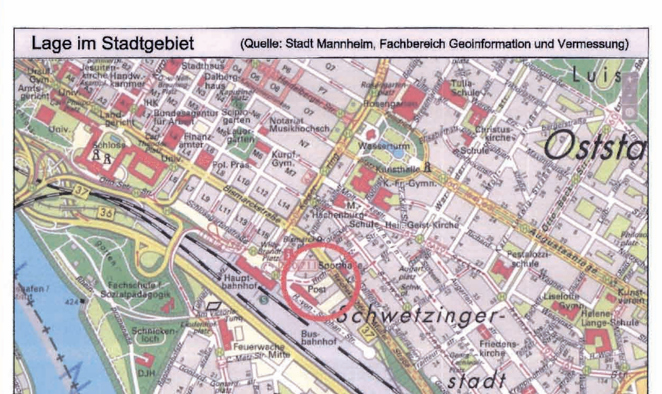
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S.501)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S.581, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

Lage im Stadtgebiet (Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Vermessung)



Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster, Stand: 16.06.2015 wird bestätigt.

Fachbereich Geoinformation und Vermessung Langer
Städtobervermessungsrat

Zu diesem Bebauungsplan besteht ein städtebaulicher Vertrag

Planfassung für die Ausfertigung (Ausfertigungsexemplar)

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage	Nr. V300 / 2016
- im Ausschuss für Umwelt und Technik:	am 12.07.2016
- im Gemeinderat:	am 26.07.2016

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	14.03.2013
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	25.07.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	02.08.2013 bis 16.08.2013
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	30.07.2013 bis 26.09.2013
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	19.11.2015
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	26.11.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	07.12.2015 - 15.01.2016
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	07.12.2015 - 15.01.2016

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit aufgrund des Urteils des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 15.10.2015 (Rs. C-137/14):

Öffentliche Bekanntmachung		31.03.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit erneute Planauslegung		08.04.2016 - 09.05.2016
Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	26.07.2016

Mannheim, 23. Aug. 2016
FACHBEREICH STADTPLANUNG

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) (Stand: 31.03.2016) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 26.07.2016 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 30.8.2016
OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, 25. Aug. 2016
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB am 08.09.2016 in Kraft getreten.

Mannheim, 08.09.2016
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG
i.V.

BEBAUUNGSPLAN Nr. 42.17
Satzung gem. § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Satzung gem. § 74 LBO Baden Württemberg i.V.m. § 4 GemO

POSTAREAL AM HAUPTBAHNHOF
Stand vom 31.03.2016
(Teiländerung / Ersetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 13.36)

MASSSTAB 1 : 500
(siehe Maßkette)

STADTMANNHEIM²

61.2.1 / O. Meinhardt

Dateiname: 2016-08-17_BPL_42-17_.dwg — Plotdatum: 17.08.2016